

VII

La Procuradora de los Tribunales doña Alicia García Moreno, en nombre de la recurrente, apeló el auto presidencial, manteniendo las alegaciones vertidas en el inicial escrito de recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 102, 1.413 —en la redacción dada por Ley de 24 de abril de 1958—, 1.319, 1.320, 1.322, 1.361, 1.365, 1.367, 1.369, 1.375, 1.377, 1.378 y 1.397.3.º del Código Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1971; y las Resoluciones de 6 de octubre de 1966, 24 de septiembre, 28 de octubre, 6, 10 y 12 de noviembre y 17 de diciembre de 1987, 5 de enero y 18 de marzo de 1988, 3 y 4 de junio y 18 de julio de 1991.

1. En el supuesto fáctico del presente recurso, para el pago de determinadas deudas que una persona casada en régimen de gananciales reconoce tener (por haber recibido de otra ciertas cantidades en concepto de préstamo), cede al acreedor una tercera parte indivisa de determinada finca urbana. En la escritura de dación en pago, autorizada en 1986, se expresa que el cedente cuenta con el consentimiento de su esposa, según otra escritura otorgada en 1980, que se reseña, mediante la cual ésta presta a aquél el consentimiento prevenido en el artículo 1413 del Código Civil —en su redacción a la sazón vigente, anterior a la reforma de 13 de mayo de 1981— para que «pueda realizar cualquier acto de disposición o gravamen, sobre bienes inmuebles...» y, en consecuencia, llevar a efecto una serie de actos que se enumeran con carácter simplemente enunciativo y entre los cuales no se incluyen los de disposición a título gratuito.

2. Según el primero de los defectos que invoca la Registradora de la Propiedad, al realizarse la dación en pago de una deuda del marido y no existir en nuestro Derecho una presunción de ganancialidad de las deudas, aquél ha realizado una transmisión a título gratuito de derechos de su esposa sin encontrarse facultado para ello.

Es cierto que, como ha mantenido este Centro Directivo (Resoluciones de 24 de septiembre, 28 de octubre, 6 y 12 de noviembre de 1987, 5 de enero y 18 de marzo de 1988, 3 y 4 de junio y 18 de julio de 1991), en nuestro Derecho no se presume que las deudas del cónyuge sean, además, deudas de la comunidad —«rectius, deudas de ambos cónyuges en cuanto cotitulares del patrimonio ganancial—; y que, según la Resolución de 6 de octubre de 1966, el mencionado artículo 1.413 del Código Civil, en cuanto autorizaba al marido para realizar actos de disposición sobre bienes inmuebles gananciales si contaba con la el consentimiento de la mujer —o con autorización judicial supletoria—, no era aplicable a los actos efectuados a título gratuito, como se deducía de dicho precepto, que se refería únicamente a las enajenaciones a título oneroso, y de los supuestos excepcionales en que aparecía admitido, como eran los casos de los artículos 1.343, 1.409 y 1.415. No obstante, el negocio calificado constituye una modalidad de pago de una deuda mediante la transmisión de una cuota dominical de un inmueble y aunque hubiera de estimarse que dicha deuda es, mientras no se pruebe otra cosa, privativa del marido —lo que ahora no se prejuzga—, no puede afirmarse que se trate de un acto por el que sale del patrimonio ganancial un bien sin contraprestación alguna a favor de este patrimonio, sino que dicho acto traslativo tiene su correspondencia en el crédito que contra el cónyuge cuya deuda se extingue —precisamente el mismo disponente— nace en favor de la sociedad de gananciales (cfr. artículo 1.397.3.º del Código Civil).

3. El segundo defecto expresado en la nota consiste en la falta de consentimiento expreso del cónyuge del cedente para la transmisión de la finca que, según consta en los asientos registrales, constituye la vivienda habitual de la familia. A juicio de la Registradora, el consentimiento expresado en la escritura de 30 de octubre de 1980 resulta insuficiente toda vez que se trata de un requisito establecido por una norma cuya entrada en vigor es posterior a la de otorgamiento de dicha escritura.

El defecto no puede ser mantenido si se tiene en cuenta: a) Que en el momento de otorgamiento de la escritura de consentimiento debatida era necesario para disponer el marido de los derechos sobre bienes inmuebles gananciales y, por ende, también la vivienda habitual de la familia —no así de los que fueran privativos del disponente— que aquél contara con el consentimiento de su esposa (artículo 1.413 del Código Civil, redactado por Ley de 24 de abril de 1958), por el cual sancionaba ésta la repercusión de la disposición en su propia esfera jurídica; y b) Que el hecho de que la norma del artículo 1.320 del Código Civil, vigente al tiempo de otorgarse la escritura de transmisión, haya extendido la necesidad de consentimiento de ambos cónyuges al supuesto en que la titularidad de la vivienda habitual fuera privativa de uno de ellos, no autoriza a pensar que queda ineficaz el consentimiento prestado por la esposa —sin que

conste su revocación— para disponer de todos los bienes gananciales y, entre ellos, la vivienda habitual, máxime si se tiene en cuenta que, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de julio de 1971 —en relación con un poder concedido antes de la Ley de 24 de abril de 1958—, la modificación de un precepto legal no es motivo de extinción del apoderamiento o mandato —a los que debe equipararse el consentimiento uxoris debatido en el presente recurso—, el cual ciertamente sólo se acaba en los supuestos prevenidos en los artículos 102 y 1.732 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y la nota de la Registradora.

Madrid, 11 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

19077 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Manuel Ángel Rueda Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 4 de Valencia, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Manuel Ángel Rueda Pérez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 4 de Valencia, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 30 de abril de 1996, ante el Notario de Valencia don Manuel Ángel Rueda Pérez, la representante del «Banco Central Hispano Americano, Sociedad Anónima», otorgó una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca en la que se expresa lo siguiente: Que mediante escritura de 25 de marzo de 1994, autorizada por el Notario de Valencia don Rafael Azpitarte Camy, el mencionado banco concedió un préstamo por importe de setenta y tres millones quinientas mil pesetas a determinadas personas; que, en garantía de dicho préstamo, mediante la misma escritura se constituyó hipoteca sobre tres fincas, una propiedad privativa de uno de los prestatarios y dos propiedad de la madre de éste, doña María Luisa A. M.; que una de estas dos últimas fincas es la que se describe y que quedó respondiendo, por el gravamen hipotecario, de 58.238.000 pesetas por principal y de otras cantidades complementarias por intereses, costas y gastos, hasta una cantidad que sumada a la del principal asciende a 128.414.790 pesetas; que el banco recibió de la parte deudora, con cargo al principal del préstamo por el que respondía la finca, la cantidad de 29.100.000 pesetas; que, en consecuencia, la entidad acreedora da carta de pago de esta última cantidad, imputando el pago a parte de la concreta responsabilidad hipotecaria que, en concepto de principal, se asignó a la finca descrita; que dicha entidad «cancela parcialmente tal hipoteca, pero totalmente en cuanto gravaba el referido inmueble, al que se deja libre de responsabilidad a que quedó afecto en virtud de la expresada hipoteca ...»; y que, como consecuencia de la cancelación antedicha, el préstamo queda reducido a un importe de 15.262.000 pesetas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número cuatro de Valencia fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro de la Propiedad de Valencia número cuatro la precedente escritura el día 8 de octubre del presente año, bajo el asiento número 384 del diario de operaciones 23, se suspende su inscripción por observarse los siguientes defectos: 1.º Existe contradicción entre los apartados II y III del «disponen», produciéndose una extinción parcial de la obligación principal asegurada —respecto de la cantidad en que se reduce el préstamo sin ser otorgada carta de pago— sin que se exprese la causa de dicha extinción, dado que no puede considerarse como tal la cancelación parcial de hipoteca que en esta escritura se contiene, ya que la misma sólo implica la extinción del derecho real de hipoteca pero no la extinción de la obligación principal

con ella asegurada y ello de conformidad con los principios registrales de calificación, de determinación y de legalidad, de los artículos 18, 19, 79, 80 y 99 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y de los artículos 1.156 y 1.275 del Código Civil. Y 2.º El poder otorgado en escritura de 27 de julio de 1992 ante el Notario de Madrid, don Francisco Mata Pallarés, en virtud del cual actúa la comparecencia, se considera insuficiente en lo transcrito, ya que hay que entender la facultad de cancelar hipotecas dentro de su contexto, es decir, como consecuencia de otorgar carta de pago de los préstamos y en el supuesto de esta escritura la obligación se reduce respecto a una cantidad de la cual ni se otorga carta de pago ni se expresa causa alguna que permita calificar la capacidad del apoderado para el acto. Notificada la anterior calificación se extiende la presente nota a petición del presentante. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado, de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículos 111 y siguientes de su Reglamento. Valencia a 11 de noviembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Ausencia de problema respecto a la cancelación parcial de la hipoteca. Que la Registradora no plantea ningún problema de cancelación de hipoteca e inexpressión de causa. II. La cuestión de la inexpressión de la causa de la extinción parcial del crédito garantizado. El problema lo centra la Registradora no en el derecho real de hipoteca sino en la obligación garantizada, ya que la carta de pago que se otorga es inferior a la cantidad que como responsabilidad por principal se asignó a la finca en cuestión. Que respecto a ello, cabe hacer las siguientes alegaciones: 1.º La extinción de las obligaciones puede ser total o parcial. Que entre las causas de extinción de las obligaciones, especialmente las pecuniarias, cabe admitir la simple voluntad del acreedor. 2.º Que si se centra la cuestión en la materia que se estudia, se verá que lo que se está debatiendo es la posibilidad o no de la práctica de un asiento de cancelación en el Registro de la Propiedad de un derecho real de hipoteca. Se trata de cancelar la hipoteca. 3.º Que además de la aplicación de las reglas generales y particulares (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario) resulta que en el supuesto concreto de este recurso, si se analiza con detenimiento la escritura calificada, se observa lo siguiente: Que en el Dispositivo I se da carta de pago de la cantidad de 29.100.000 pesetas, con cargo al principal del préstamo (derecho de crédito) y habiendo varias fincas hipotecadas, ese pago se imputa a parte de la concreta responsabilidad hipotecaria de que respondía la finca que en la escritura se describe. Que el Dispositivo II se cancela la hipoteca parcialmente, pero totalmente en cuanto a la finca descrita, dejándola libre de total responsabilidad. Que en este mismo dispositivo se deja constancia del consentimiento para practicar en el Registro el asiento de cancelación; y 1 que en los restantes dispositivos de la escritura no se solicita ningún tipo de operación registral. Que ello significa que la carta de pago afecta al crédito y como tal y por sí sola no tiene acceso al Registro, pues lo que ingresa en el Registro es la cancelación del derecho real de hipoteca (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Por ello, de la que se solicita constancia registral es de la cancelación en el Dispositivo II y esa solicitud no vuelve a aparecer en ningún otro lugar de la escritura. Que de todo lo expuesto se considera que la nota en este punto adolece de incongruencia sustantiva y procesal. III. La pretendida contradicción interna de la escritura. Que los dos Dispositivos se mueven por caminos paralelos sin intersección alguna entre ellos. En el II se está formalizando una mutación jurídico real, la extinción del derecho real de hipoteca respecto de una finca y el consentimiento para la práctica del correspondiente asiento registral. Y en el III se está haciendo una referencia contable, es decir una manifestación acerca de la cantidad que en el momento actual queda por pagar a los deudores, que carece de trascendencia desde el punto de vista del Registro. IV. La aparente calificación global. Que la Registradora parece defender un criterio de calificación global de la escritura, pero llama la atención que nada diga en la nota del contenido de los Dispositivos IV, V y VI. V. La pretendida insuficiencia de las facultades representativas. Que en lo relativo a este defecto se está ante una cuestión de interpretación. Que las razones que impulsan a una entidad de crédito a formalizar una cancelación hipotecaria, en muchas ocasiones no se reduce al pago de la cantidad adeudada, sino que se combinan con otros aspectos, como puede ser la suficiencia o superabundancia del resto de la garantía hipotecaria en relación con el importe de la deuda subsistente, etc. Que las facultades incluidas en el apartado 5)

de los poderes, autorizan en primer lugar para formalizar cartas de pago; y en segundo lugar, para cancelar las hipotecas y las prendas constituidas a favor del Banco sobre bienes muebles o inmuebles. Una y otra facultad están unidas por el término «y», lo que denota que son dos facultades distintas, que son independientes y no unidas por una razón de causalidad.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que se infringe el principio registral de determinación o especialidad, por el cual es necesario que conste con claridad en el documento la clase de acto realizado y si es oneroso o gratuito, con expresión de la causa. Que conforme a lo expuesto en la escritura, el préstamo es de 72.500.000 pesetas, se otorga carta de pago de 29.100.000 pesetas, se consiente en la cancelación de la hipoteca que grava la finca registral 57.146 y como consecuencia de dicha cancelación del derecho real de hipoteca el préstamo se reduce a 15.262.000 pesetas, sin que nada se manifieste en la escritura sobre las 29.138.000 pesetas en que se reduce el préstamo sin otorgarse carta de pago. Que se deduce que el hecho de consentir en la cancelación de la inscripción del derecho real de hipoteca, es base en la escritura calificada para reducir el préstamo, no en cuanto a la cantidad de la que se da carta de pago, sino en cuanto a 29.138.000 pesetas más y ello no es admisible y que la considerada «renuncia al derecho de hipoteca» no constituye ninguna de las causas de extinción de las obligaciones que establece el Código Civil en el artículo 1.156. Que el supuesto de hecho de la Resolución de 2 de noviembre de 1992 no es igual al planteado en este recurso, en el que se extingue parcialmente la obligación asegurada en una cuantía respecto de la cual ni se da carta de pago ni se manifiesta causa alguna que lo justifique. Que en lo referente a la causa es plenamente aplicable el Fundamento de Derecho 4.º de la citada resolución. 2.º Que es aplicable el principio de prioridad que tiene su modalidad fundamental en el principio de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que en la nota de suspensión no se alude a los apartados V y VI de la escritura no significa que no hayan sido objeto de calificación, sino que su no acceso al Registro es algo obvio, ya que no tienen trascendencia real alguna ni afecta al préstamo hipotecario que ahora se pretende cancelar. 3.º Que en lo referente a que los derechos personales no pueden acceder al Registro de la Propiedad (artículo 9 del Reglamento Hipotecario) conviene recordar que hay excepciones admitidas en nuestra legislación, como los contratos de arrendamiento (artículo 2.51 de la Ley Hipotecaria y la Ley 29/1994 de 24 de noviembre), los contratos de arrendamiento financiero o el mismo contrato de préstamo hipotecario. Que si se mantuviera la postura del recurrente de que las vicisitudes del derecho personal no acceden al Registro no podrían inscribirse ninguna de las escrituras que se otorgan al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecario, ni tendrían acceso al Registro las actas notariales por las que se hacen constar las entregas parciales de las cantidades prestadas. Que también conviene recordar lo dispuesto en la Resolución de 24 de julio de 1991, que admite el acceso al Registro de la carta de pago del precio aplazado no garantizado con condición resolutoria. Que dado los términos en que están redactados los apartados II y III de la escritura, éstos pueden afectar a la validez del título y a las facultades del apoderado. 4.º Que en materia de la representación de una sociedad mercantil es doctrina declarada por la Dirección General la distinción entre representación orgánica y los apoderamientos que tienen su origen en una relación contractual de mandato (Resoluciones de 6 de diciembre de 1954, 28 de octubre de 1980, 2 de octubre de 1981 y 4 de marzo de 1985). Esta doctrina resulta también de lo declarado por el Tribunal Supremo en Auto de 2 de diciembre de 1970. En el ámbito de representación orgánica está incluida la realización de todos los actos de desarrollo o ejecución del objeto social, los complementarios o auxiliares, los actos neutros o polivalentes (Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 12 de mayo de 1989) y los aparentemente no conectados con el objeto social (Resoluciones de 1 de julio de 1976, 31 de marzo de 1986 y 11 de noviembre de 1991 y Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984 y 24 de noviembre de 1989). Que, por el contrario, en el ámbito de la representación voluntaria es plenamente aplicable lo dispuesto en el Código Civil en sus artículos 1713 y 1714, de este modo se ha manifestado en las Resoluciones de 5 de diciembre de 1961, 29 de septiembre de 1965, 4 de marzo de 1985 y 24 de octubre de 1986; así mismo es doctrina reiterada que todo poder debe ser interpretado con sujeción a las facultades estrictamente concedidas por el poderdante. Que en el ámbito de la representación voluntaria hay que encuadrar el poder alegado en la escritura cuya suspensión motiva este recurso, debiendo tenerse en cuenta que el poder nunca fue presentado al Registrador, por lo que la calificación se realizó tomando en consideración lo transcrito

por el Notario en la escritura calificada, de lo que puede deducirse que es un poder concreto a favor de persona ajena al órgano de gestión y que no se ha otorgado con un carácter omnicompreensivo de todas las facultades de los administradores sociales, ya que se transcriben facultades concretas y numeradas, por lo tanto es plenamente aplicable la doctrina reseñada en el párrafo anterior. Que en la escritura se transcribe como facultad del apoderado, «5. Formalizar cartas de pago o finiquitos de los préstamos y cualesquiera otros riesgos que hayan sido satisfechos al banco y cancelar las hipotecas y las prendas constituidas a su favor sobre bienes muebles e inmuebles...». Que se considera que la facultad de cancelar hipotecas sin que el Banco haya cobrado su crédito y con base a una renuncia de derechos, como pretende el recurrente, debe ser objeto de concesión expresa por el poderdante, dado las gravísimas consecuencias que para el mismo puede tener si, como es el caso, la finca ha pasado a poder de un tercer poseedor o se halla gravada con otras hipotecas o embargos, ya que quedaría desprotegido al perder el derecho de garantía que aseguraba su crédito. Que estas precauciones deben extremarse si en el documento sujeto a calificación se infringe el principio de especialidad o determinación, como sucede, de manera que pueda dudarse de la validez del acto realizado al extinguir parcialmente una obligación en una cantidad (29.138.000 pesetas) sin que se haya otorgado carta de pago ni expresado causa alguna para ello que nos permita calificar la capacidad del apoderado para realizarlo, pudiendo ocurrir que se hubiera realizado una condonación parcial de la deuda, es decir una disposición a título gratuito, que requeriría igualmente una concesión expresa 1 de dicha facultad por el poderdante.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota de la Registradora fundándose en el carácter causal de nuestro derecho en general y del hipotecario en particular y en el informe de aquélla.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no cabe cuestionar la posibilidad de renuncia por el titular registral de un derecho de garantía como es la hipoteca, en su titularidad, a la protección del Registro, sin necesidad de que en ese caso se produzca también y simultáneamente, la extinción del derecho de crédito asegurado con aquellas garantías. Que así lo entendió la Resolución de 2 de noviembre de 1992. Que la protección registral es libremente renunciante por su titular siempre que no conculque los límites del artículo 6.2 del Código Civil. Que respecto a la segunda cuestión la apoderada tiene facultades suficientes para la cancelación de hipoteca con independencia que se otorgue o no carta de pago y de que ésta sea total o parcial, pues no está claramente condicionada una cosa con la otra en la escritura de poder.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.2, 1284 y 1713 del Código Civil; 1, 2, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 9 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 29 de septiembre de 1979, 4 de marzo de 1985, 24 de octubre de 1986 y de 2 de noviembre de 1992, entre otras.

1. Respecto del primero de los defectos expresados en la nota de calificación, se debate sobre la inscripción de la escritura en cuanto contiene carta de pago de parte de la cantidad de la que, por principal de determinado préstamo con garantía hipotecaria, responde, la finca hipotecada así como la cancelación de la hipoteca en cuanto gravaba dicho inmueble, con la particularidad de que se expresa que como consecuencia de la cancelación anterior el préstamo queda reducido a determinado importe (inferior al que resulta de deducir del indicado principal la cantidad que se reconoce pagada).

A juicio de la Registradora, se produce la extinción parcial de la obligación principal asegurada —respecto de la cantidad en que se reduce el préstamo sin ser otorgada carta de pago— sin que se exprese la causa de dicha extinción, dado que no puede considerarse como tal la cancelación parcial de la hipoteca.

2. La cuestión planteada debe resolverse conforme a la doctrina de este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 2 de noviembre de 1992) según la cual, si ciertamente no puede aceptarse que para la cancelación baste el mero consentimiento del titular registral, es igualmente cierto que si en la escritura no se da un mero consentimiento abstracto para cancelar, sino que en ella se dispone unilateralmente por el acreedor hipotecario

que la finca quede liberada de toda responsabilidad derivada de la hipoteca, hay que interpretar que, al menos respecto de la cantidad del préstamo garantizado de la cual no se otorga carta de pago, estamos ante la abdicación por el titular registral del derecho real de hipoteca, es decir ante una renuncia de derechos, acto que por sí tiene eficacia sustantiva suficiente, conforme al artículo 6.2 del Código Civil, para, por su naturaleza, producir la extinción y, consiguientemente, para dar causa a la cancelación conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria. Por lo demás, renunciado indubitablemente el derecho real de hipoteca resulta intranscendente, a la hora de reflejar en los asientos del Registro la cancelación de aquél, las disposiciones que la escritura contenga sobre las vicisitudes del crédito antes garantizado, las cuales, extinguido el gravamen, quedan limitadas al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes».

3. Según el segundo defecto, es insuficiente el poder que exhibe el representante de la Entidad acreedora por el que se le faculta para «... Formalizar cartas de pago o finiquitos de los préstamos y cualesquiera otros riesgos que hayan sido satisfechos al Banco y cancelar las hipotecas y las prendas constituidas a su favor sobre bienes muebles e inmuebles, otorgando las correspondientes escrituras públicas ...». A juicio de la Registradora, del contexto del poder resulta que la facultad de cancelar hipotecas únicamente puede ejercerse como consecuencia del otorgamiento de carta de pago de los préstamos, mientras que en el presente supuesto la obligación se reduce respecto de una cantidad de la cual ni se otorga carta de pago ni se expresa causa alguna que permita calificar la capacidad del apoderado para el acto.

Es cierto que el carácter restrictivo ha de presidir la interpretación de las facultades concedidas por el poderdante y que la equiparación de la cancelación con los actos de enajenación y de riguroso dominio en orden a sus requisitos y la necesidad para ésta de mandato expreso (cfr. artículo 1.713 del Código Civil) es opinión común en la doctrina de los autores y de este Centro Directivo; pero ello no puede impedir que en el presente caso deba estimarse cumplida la exigencia de poder especial si se tiene en cuenta que la facultad para cancelar hipotecas contenida en aquél se concede sin distinción alguna y sin que aparezca expresamente condicionada por la de formalizar cartas de pago, por lo que debe reputarse suficiente para hacer constar en el Registro la extinción de tal derecho real por cualquier causa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y la nota de la Registradora.

Madrid, 12 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

19078 RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel Ramírez Chango, en nombre de «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel Ramírez Chango, en nombre de «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

El 13 de mayo de 1998, mediante escritura otorgada ante el Notario de Pamplona, don Alfonso Fernández y Hernández, se elevaron a público los acuerdos de la Junta General de Socios de la Compañía «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada» adoptados en sesión celebrada el 4 de mayo de 1998, relativos a la adaptación de estatutos a la Ley 2/95, de 23 de marzo y nombramiento de Administradores.